

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛИНИЯ ЗЕМЛИ»

430005, Республика Мордовия  
г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 39  
офис. 405  
Тел. +7 937 677-07-13  
e-mail: liniazemli@yandex.ru

ИНН 1326206351 / КПП  
132601001  
р/с 40702810639000008240  
в Мордовском отделении №8589  
ПАО Сбербанк г. Саранск

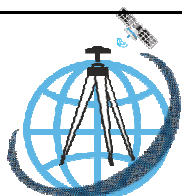
к/с 30101810100000000615  
БИК 048952615  
ОКПО 86211226  
ОГРН 1081326002009

Заказчик: ООО «МПК «Атяшевский»

**Документация по проекту межевания территории  
земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207  
общей площадью 235 620,0 кв. м, расположенного по адресу:  
Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район,  
городское поселение Рузаевка**

Шифр: 41/2022/ПМТ

Саранск 2023



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛИНИЯ ЗЕМЛИ»

430005, Республика Мордовия  
г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 39  
офис. 405  
Тел. +7 937 677-07-13  
e-mail: liniazemli@yandex.ru

ИНН 1326206351 / КПП  
132601001  
р/с 40702810639000008240  
в Мордовском отделении №8589  
ПАО Сбербанк г. Саранск

к/с 30101810100000000615  
БИК 048952615  
ОКПО 86211226  
ОГРН 1081326002009

Заказчик: ООО «МПК «Атяшевский»

**Документация по проекту межевания территории  
земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207  
общей площадью 235 620,0 кв. м, расположенного по адресу:  
Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район,  
городское поселение Рузаевка**

Шифр: 41/2022/ПМТ

Генеральный директор

А.Н. Богачев

Саранск 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>1.1. Общие сведения</b>	5
<b>1.2. Характеристика территории разработки проекта</b>	6
<b>1.3. Проектное предложение по использованию территории</b>	9
<b>1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории</b>	11
<b>1.5. Каталог координат образуемых земельных участков</b>	12
<b>Графическая часть</b>	
Схема расположения элементов планировочной структуры	
Чертеж межевания территории	
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	
<b>Приложение</b>	
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Руководитель проекта	Богачев А.Н.
----------------------	--------------

### Состав документации по планировке территории

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры	1	1:10 000
2.	Чертеж межевания территории	2	1:3 000

#### РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	3	1:3 000
2.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	4	1:3 000

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1. Общие сведения**

Документация по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207 общей площадью 235 620,0 кв.м, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район, городское поселение Рузаевка, разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Линия земли» в соответствии с заданием на подготовку документации, утвержденным постановлением администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия от 06.02.2023 г. № 198.

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съёмки, выполненные Обществом с ограниченной ответственностью «Линия земли» в масштабе 1:500.

Работы по разработке проекта межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ;
5. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
7. Свод правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
8. Правила землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, утвержденные решением Совета депутатов городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия № 12/79 от 31.10.2012 г. (с изменениями, утвержденными решениями № 19/97 от 26.12.2017 г., № 32/140 от 26.10.2018 г., № 50/219 от 26.11.2019 г., № 58/259 от 20.10.2020 г., № 67/294 от 14.09.2021 г., № 6/53 от 28.02.2022 г.).

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по

составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В границах проектируемой территории отсутствуют лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы (части лесотаксационных выделов), поэтому соответствующие графические материалы (чертежи) в данном проекте межевания отсутствуют.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых.

В пределах проектируемой территории особо охраняемые природные территории, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывался чертеж границ зон действия публичных сервитутов.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования территорий выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Размеры и режим охранных зон существующих инженерных сетей устанавливаются соответствующими ведомственными нормативными документами.

## **1.2. Характеристика территории разработки проекта**

Проектируемая территория расположена в южной части городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия в квартале с кадастровым номером 13:17:0108006. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 26,65 га. Категория земель проектируемой территории – земли населенных пунктов.

В непосредственной близости, с западной стороны от проектируемой территории проходит автомагистраль федерального значения Нижний Новгород–Саратов. Магистраль обеспечивает автотранспортные связи Рузаевки и Саранска с соседними областями: Пензенской, Ульяновской, Рязанской, а также с Нижегородской и Московской областями.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с автомагистрали через смежный земельный участок с кадастровым номером 13:17:0108006:1206.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (Таблица 1, Приложение к проекту межевания территории).

**Ведомость земельных участков, зарегистрированных  
в Едином государственном реестре недвижимости**

*Таблица 1*

№ п / п	Кадастровый номер	Местоположение	Виды разрешенного использова- ния	Пло- щадь, м <sup>2</sup>	Вид права / ограничение прав и обремене- ние	Правообладатель
1	13:17:0108006:1207	Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район, городское поселение Рузаевка	Пищевая промышленнос- ть	235620	Собственность	Республика Мордовия
					Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Мясоперерабатыв- ающий комплекс "Атяшевский"
2	13:17:0108006:1206	Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район, городское поселение Рузаевка	Пищевая промышленнос- ть	486948	Собственность	Республика Мордовия
					Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Мясоперерабатыв- ающий комплекс "Атяшевский"
3	13:17:0108006:127	Республика Мордовия, Рузаевский район, Участок № 6. Участок находится примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира. Ориентир ул. Белинского г. Рузаевка	Для ведения сельскохозяйст- венного производства	2403825	Собственность	Республика Мордовия
					Аренда	Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз- Красное Сельцо»
4	13:17:0108006:105	Республика Мордовия, Рузаевский район, Участок находится примерно в 500 метрах по направлению на юг от ориентира. Ориентир ОАО "Рузхиммаш"	для размещения зданий, сооружений материально- технического снабжения	110198	Аренда	Акционерное общество «Рузаевский завод химического машиностроения»
5	13:17:0108006:108	Республика Мордовия, Рузаевский район, Участок №12. Участок находится примерно в 1,2 км по направлению на юг от ориентира. Ориентир заводоуправление ОАО "Рузхиммаш"	Для ведения сельскохозяйст- венного производства	6445698	Собственность	Республика Мордовия
					Аренда	Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз- Красное Сельцо»

№ п / п	Кадастровый номер	Местоположение	Виды разрешенного использова- ния	Пло- щадь, м <sup>2</sup>	Вид права / ограничение прав и обремене- ние	Правообладатель
6	13:17:0108006:94 (Единое землепользование)	Республика Мордовия, Рузаевский район, в границах кадастрового квартала 13:17:0108006	Для обеспечения деятельности и эксплуатации автомобильной дороги и дорожных сооружений	277278	Постоянное (бессрочное) пользование	Федеральное казенное учреждение "Управление автомобильной магистралей Москва-Нижний Новгород Федерального дорожного агентства"
					Собственность	Российская Федерация
7	13:17:0000000:31 (Единое землепользование)	Республика Мордовия, Рузаевский район, Ориентир фидер 15 ПС 220/110/10 кВ "Рузаевка"	Для эксплуатации воздушных линий электропередач	270.98	Аренда	Публичное акционерное общество "Межрегиональна я распределительна я сетевая компания Волги"

В соответствии с Правилами землепользования и городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия на проектируемой территории выделена территориальная зона **П1 – производственная зона**.

Производственная зона (П1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории производственных предприятий.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия выбран основной вид разрешенного использования земельного участка, образуемого в рамках настоящего проекта межевания территории: *«Пищевая промышленность»*.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории, приведена в таблице 2.



Таблица 2

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	
		Площадь (кв. м.)					Размер (м.)
		min	max	min / max			
Пищевая промышленность 6.4	Размещение объектов пищевой промыш- ленности, по перера- ботке сельскохозяй- ственной продукции способом, приводя- щим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопече- ние), в том числе для производства напит- ков, алкогольных напитков и табачных изделий	2000	500000	не подлежат установле нию	-/60	50	5

### 1.3. Проектное предложение по использованию территории

Документация по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207 общей площадью 235 620,0 кв.м, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный район, городское поселение Рузаевка, разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Линия земли» с целью формирования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории. Образование проектных границ земельного участка производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

Характеристика образуемого на проектируемой территории земельного участка (сведения о способе образования земельного участка, его площади, разрешенном использовании и категории земель) приведена в Таблице 3. Сведения о существующих и образуемом земельных участках отражены на чертеже межевания территории в графической части проекта межевания.

### Характеристика образуемых земельных участков

Таблица 3

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
1	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:17:0108006:1207 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1) 13:17:0108006:1207; 2) земли, участвующие в перераспределении	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность	239621

## 1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории	га	26,65	
2	Территории, подлежащие межеванию:			
	- территории жилой застройки	га	-	
	- территории нежилкой застройки	га	26,65	
	- территории рекреационных и иных зон	га	-	
3	Территории, не подлежащие межеванию:	га		
	- в границах проектируемой территории	га	-	
	- в границах проектируемой территории без учета площади, занятой на территориях жилой застройки	га	-	
4	Территории отмежеванные:			
	- территории жилой застройки	га	-	
	- территории землепользования промышленных зданий и технических сооружений	га	-	

## 1.5. Каталог координат образуемых земельных участков

Сведения о координатах характерных точек границ образуемого земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории, приведены в таблице 5. Координаты характерных точек границы определены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица 5

Условный номер земельного участка	Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты характерных точек границ, м (МСК-13)	
		X	Y
1	1	374634,86	1274916,18
	2	374622,43	1275348,56
	3	374717,81	1275369,30
	4	374791,95	1275431,93
	5	374777,50	1275434,08
	6	374769,73	1275432,99
	7	374757,50	1275429,01
	8	374708,81	1275387,88
	9	374122,17	1275268,82
	10	374122,17	1275077,87
	11	374072,56	1275077,87
	12	374072,56	1274921,69
	13	374051,62	1274921,69
	14	374013,36	1274921,18
	15	374018,28	1274763,09
	16	374094,87	1274826,62
	17	374214,07	1274879,29
	18	374290,68	1274922,50
	19	374361,52	1274907,86
	20	374421,10	1274915,11
	21	374458,96	1274869,16
	22	374472,03	1274868,57
	23	374541,57	1274900,28
	1	374634,86	1274916,18